Le coût de l'habitation des personnes âgées

Raj K. Chawla et Ted Wannell

L'**impôt foncier résidentiel** est en hausse dans nombre de municipalités canadiennes mais pour des raisons qui varient d'une région à l'autre. Si tous les propriétaires ressentent le fardeau des augmentations de l'impôt foncier, la question que l'on soulève souvent est celle des personnes âgées propriétaires qui, pour la plupart, vivent d'un revenu fixe. En fait, certaines municipalités offrent des remboursements de taxes aux propriétaires âgés. D'autres politiques, telles que les crédits d'impôt dans certaines provinces, visent à alléger le coût d'habitation pour l'ensemble des individus et des familles à bas revenu.

L'impôt peut être régressif ou progressif. On entend par impôt régressif tout impôt dont le taux diminue à mesure que le revenu augmente. Et l'impôt foncier est manifestement régressif en ce qui concerne le revenu familial (Boadway et Kitchen, 1999; Chawla et Wannell, 2003; Maslove, 1973; et le rapport de la commission de l'Ontario sur l'impôt équitable, 1993). L'impôt sur le revenu est progressif étant donné que, jusqu'à un certain point, il est fondé sur la capacité de payer[1].

L'impôt foncier, en revanche, ne prend pas cette notion en considération, mais est imposé en fonction de la valeur cadastrale (marchande) de la propriété. En effet, les propriétaires âgés à bas revenu versent une plus grande proportion de leur revenu en impôt foncier que leurs homologues à revenu moyen et élevé : 11,7 %, contre 4,2 % (Chawla et Wannell, 2003). Mais le taux d'imposition du revenu des familles à revenu moyen et élevé est plus de cinq fois plus élevé que celui de leurs homologues à bas revenu (17,8 %, contre 3,4 %). L'augmentation de l'impôt foncier peut créer des difficultés économiques pour les propriétaires à faible revenu.

Raj K. Chawla et Ted Wannell sont au service de la Division de l'analyse des enquêtes auprès des ménages et sur le travail. On peut joindre Raj Chawla au (613) 951-6901, Ted Wannell au (613) 951-3546 ou bien l'un ou l'autre à perspective@statcan.ca.

Les inquiétudes relatives au fardeau que représente l'impôt foncier pour les aînés découlent souvent du fait que beaucoup d'entre eux habitent leur maison depuis longtemps, et qu'il existe un grand écart entre l'assiette de calcul (la valeur marchande actuelle de la propriété) et leur capacité de payer. La récente flambée des prix de l'habitation a surtout touché les quartiers résidentiels où vivent des personnes âgées propriétaires. Ainsi, une progression générale du taux par mille (taxe payée par dollar d'évaluation) et une hausse relativement importante de la valeur cadastrale peuvent créer un « double coup dur » pour de nombreux propriétaires âgés vivant dans ces quartiers.

En outre, les aînés vivent généralement d'un revenu fixe et ont peu de chances de voir ce dernier s'accroître pour leur permettre de faire face à l'augmentation de leurs dépenses, augmentation qui excède l'ajustement de leurs pensions publiques, effectué en fonction du coût de la vie. Par contre, les jeunes familles à faible revenu sont en début de carrière et la plupart d'entre elles peuvent s'attendre à ce que leurs revenus augmentent avec les années d'expérience acquise sur le marché du travail.

Mais les taxes ne sont qu'une partie du tableau financier des familles. Si la hausse des prix de l'immobilier risque d'entraîner une augmentation de l'impôt foncier, elle représente aussi une source de gains en capital non imposés. Par ailleurs, la grande majorité des personnes âgées propriétaires n'ont plus d'hypothèque à acquitter; celle-ci est en effet la plus importante composante des coûts d'habitation de la majorité des jeunes propriétaires. Cet article traite des coûts d'habitation en fonction du revenu et des biens. Les personnes âgées propriétaires sont au centre de l'étude, mais les locataires et les familles plus jeunes sont inclus à des fins de comparaison. (Voir *Source de données et définitions.*)

Tableau 1 : Accession à la propriété selon l'âge du soutien économique principal

	Total	Locataires	Propriétaires	
			Sans hypothèque	Avec hypothèque
65 ans et plus				
Ensemble des familles	2 231 800	732 100	1 353 000	146 700
%	100,0	32,8	60,6	6,6
Familles à bas revenu	253 100	173 400	70 500	9 200
%	100,0	68,5	27,8	3,6
Moins de 65 ans				
Ensemble des familles	9 959 300	4 097 100	2 021 500	3 840 600
%	100,0	41,1	20,3	38,6
Familles à bas revenu	1 870 400	1 508 000	153 900	208 500
%	100,0	80,6	8,2	11,1

Source : Enquête sur la sécurité financière, 1999

La plupart des personnes âgées possèdent leur maison sans hypothèque

Même s'il est des cas où les couples décident soit de vivre dans des maisons moins grandes après que leurs enfants quittent le domicile familial, soit de prendre une location à la fin de leurs années de vie active, la plupart sont propriétaires de leur maison et y vivent depuis assez longtemps (tableau 1). En 1999, les deux tiers des familles dont le principal soutien était âgé d'au moins 65 ans étaient propriétaires de leur maison. En outre, avec une durée moyenne de 25 ans dans la même résidence, 9 sur 10 de ces familles avaient remboursé leur hypothèque. Dans l'ensemble, 60 % des personnes âgées vivent dans leur maison libres d'hypothèque.

Chez les familles où le principal soutien a moins de 65 ans, le taux d'accession à la propriété était un peu moins élevé — un peu moins de 6 sur 10. Cependant, en raison d'une durée d'occupation moyenne moins élevée, près des deux tiers de ces familles sont toujours en train de rembourser leur hypothèque. Dans l'ensemble, seulement une famille non aînée sur cinq n'a plus d'hypothèque à payer.

Si l'on considère plus particulièrement les ménages à faible revenu, le taux d'accession à la propriété est également plus élevé parmi les familles âgées (31 %) que parmi les familles plus jeunes (19 %). Si la vaste majorité des propriétaires aînés à faible revenu n'ont plus d'hypothèque à rembourser (88 %), plus de la moitié de leurs homologues plus jeunes (58 %) en ont une. En général, parmi les familles aînées à faible revenu, plus d'une famille sur quatre (28 %) sont quittes d'hypothèque, contre seulement 8 % des autres familles à faible revenu.

Les maisons des familles âgées se sont appréciées en raison d'une longue occupation

Comme nous l'avons déjà mentionné, beaucoup d'aînés sont libres d'hypothèque du fait qu'ils ont habité toujours au même endroit et qu'ils ont progressivement rogné sur le capital de leur hypothèque. Tout en réduisant leur dette, ils faisaient aussi monter la valeur de leur résidence. En 1999, la moyenne estimée de la valeur nette du logement des familles aînées propriétaires était de 138 000 $, dont 83 000 $ (ou 60 %) de plus-value du prix d'achat initial (tableau 2).

Les propriétaires plus jeunes avaient généralement moins de valeur nette réelle et n'étaient pas propriétaires depuis assez longtemps pour obtenir le même genre de plus-value sur leur maison que leurs homologues aînés. Les familles dont le principal soutien a entre 45 et 64 ans avaient presque autant de valeurs nettes réelles sur leur résidence que les familles aînées (131 000 $), mais beaucoup moins de plus-value (61 000 $ ou 46 %). Les familles dont le principal soutien a moins de 45 ans avaient beaucoup moins de valeur nette du logement (76 000 $ en moyenne) et de plus-value (22 000 $) que les familles plus âgées.

Ces écarts entre la valeur nette et la plus-value sont directement liés à la durée d'occupation des familles jeunes et des familles âgées. Les familles dont le principal soutien a moins de 45 ans ont habité leur maison un peu plus de sept ans. Cette période double, passant à 14 ans parmi les familles dont le principal soutien a entre 45 et 64 ans, et grimpe à 25 ans parmi les familles aînées.

Source de données et définitions

L'**Enquête sur la sécurité financière** (ESF) a été réalisée entre mai et juillet 1999. L'échantillon comprenait 23 000 logements dans les 10 provinces. Les personnes vivant dans les réserves indiennes, les membres des Forces armées et les pensionnaires d'établissements comme les prisons, les hôpitaux et les résidences pour personnes âgées étaient exclus. Le questionnaire de l'ESF est disponible sans frais sur le site de Statistique Canada à www.statcan.ca. Pour plus de détails sur l'échantillon, les taux de réponse, le traitement des données manquantes et la pondération, entre autres, voir *Les avoirs et les dettes des Canadiens : une vue d'ensemble des résultats de l'Enquête sur la sécurité financière* (n° 13-595-XIF au catalogue).

L'enquête a recueilli des caractéristiques sociodémographiques et la participation au marché du travail des personnes âgées de 15 ans et plus, ainsi que les avoirs et les dettes de leurs familles au moment de l'enquête. Les données sur le revenu pour 1998 étaient compilées à l'aide d'un couplage autorisé des données aux dossiers fiscaux ou recueillies en personne. La collecte a été effectuée par interview sur place, les répondants pouvant aussi choisir de remplir le questionnaire eux-mêmes. Pour obtenir des données financières, on s'est adressé au membre de la famille qui connaissait le mieux la situation financière de la famille. Les réponses par personne interposée étaient acceptées.

L'enquête se penchait sur les dépenses courantes majeures associées à la résidence principale : les paiements hypothécaires, l'impôt foncier (y compris les taxes scolaires, si elles étaient payées séparément), le loyer, l'électricité, l'eau et les autres services. Le loyer n'était pas réparti sur l'impôt foncier, les frais de services publics ou la part du locateur. Les dépenses pouvaient être déclarées sous forme de moyenne mensuelle ou trimestrielle, mais les données ont été traitées et compilées sur une base annuelle.

Comme les données sur l'impôt foncier manquantes n'avaient pas été imputées, les familles propriétaires qui n'avaient pas déclaré l'impôt foncier versé en 1998 étaient exclues de l'échantillon. Par conséquent, les tableaux 1, 3 et 4 sont basés sur un échantillon de 15 886 ou un nombre estimatif de 12 187 000 familles propriétaires. D'autre part, le tableau 2 est basé sur un échantillon de 8 835 ou 6 323 000 familles propriétaires qui, outre l'impôt foncier, ont déclaré l'année et le prix d'achat de la maison. Les familles qui avaient hérité ou reçu comme cadeau une partie ou la totalité de la maison n'étaient pas tenues de déclarer ce genre d'information.

Qualité des données d'enquête sur l'impôt foncier

Selon l'estimation de l'ESF, les impôts fonciers versés en 1998 s'établissaient à 12,6 milliards de dollars comparativement au chiffre de 18,3 milliards de dollars publié par la Division des institutions publiques (DIP) de Statistique Canada (Statistique Canada, 2003). Les données de la DIP pour 1998 sont fondées sur un recensement des municipalités obtenu des ministères provinciaux des affaires municipales. On pourrait s'attendre à une estimation plus importante fondée sur les données administratives en raison des écarts de couverture. Alors que l'ESF ne porte que sur les logements occupés par le propriétaire, les données administratives portent également sur les logements loués et inoccupés, ainsi que sur les propriétés commerciales et industrielles. Le ratio de l'impôt foncier basé sur l'ESF par rapport à celui de la DIP était généralement de 69,2 %.

Le terme « **biens** » se rapporte à une maison ou une ferme occupée par un propriétaire; les biens possédés mais utilisés aux fins de location ou d'affaires sont exclus.

Famille : s'entend des familles économiques et des personnes seules. Une famille économique est un groupe de personnes qui vivent dans le même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance (y compris par union libre) ou par adoption. Une personne seule est une personne vivant seule ou avec des personnes non apparentées.

Famille âgée : une famille dont le soutien économique principal est âgé de 65 ans ou plus.

Soutien économique principal : le membre de la famille dont le revenu avant impôt est le plus élevé. Si deux personnes avaient exactement le même revenu, la plus âgée était retenue comme soutien principal.

Revenu familial avant impôt (ou revenu brut) : la somme des revenus touchés par les six membres de la famille âgés de 15 ans et plus durant l'année civile 1998 et provenant de toutes les sources : traitements et salaires, revenu net provenant d'un travail autonome agricole ou non agricole, revenu de placements (intérêt gagné, dividendes, revenu net de loyers, etc.), transferts gouvernementaux (prestations d'assurance-emploi, Sécurité-vieillesse, prestations pour enfants, prestations au titre du Régime de pensions du Canada ou du Régime de rentes du Québec, assistance sociale, etc.), pensions de retraite, pensions alimentaires et bourses d'études. Le revenu en nature, les remboursements d'impôt, les gains de loterie et les héritages sont exclus.

Famille à faible revenu : les familles sont classées selon les seuils de faible revenu après impôt pour 1998 (Statistique Canada, 1998).

Impôt sur le revenu versé : impôt sur le revenu fédéral et provincial versé durant l'année civile 1998 par tous les membres de la famille.

Valeur marchande du logement occupé par le propriétaire : la valeur déclarée au moment de l'enquête par le membre de la famille qui connaît le mieux la situation financière de la famille. Il ne s'agit pas de la valeur imposable, qui est généralement inférieure à la valeur marchande.

Prix d'achat de la maison : c'est le prix initialement payé (c.-à-d. l'acompte et le montant de l'hypothèque, s'il y a lieu) pour acheter la maison qui était occupée au moment de l'enquête.

La plus-value de la maison : la valeur marchande de la maison moins son prix d'achat.

La valeur nette de la maison : la valeur marchande de la maison occupée en propriété moins la dette hypothécaire impayée.

Années de résidence : 1999 moins l'année d'achat de la maison actuelle. Il ne s'agit pas nécessairement de la toute première maison possédée en propriété.

Le **coût du logement** est un concept courant qui inclut les paiements hypothécaires et l'impôt foncier des résidences occupées en propriété, les paiements de loyer pour les locataires, et les paiements de services publics et d'assurance pour les deux groupes. **Le coût d'habitation** dans cet article renvoie au coût du logement moins les frais de services publics et d'assurance.

Taux d'impôt foncier effectif : impôt foncier payé comme pourcentage du revenu familial total brut.

Coefficient de Gini : utilisé pour mesurer l'inégalité dans la répartition du revenu, le coefficient de Gini est compris entre 0 (aucune inégalité) et 1 (inégalité totale, c'est-à-dire qu'une seule famille détient tout le revenu).

Tableau 2 : Valeur nette et plus-value immobilières et patrimoine selon l'âge du soutien économique principal

	Valeur nette de la maison (V.N.)	Plus-value (P.-V.)	Patrimoine (P)	V.N./P	P.-V./P	P.-V./V.N.	Occupation moyenne
		$			%		années
Tous âges confondus	**109 200**	**48 900**	**386 000**	**28,3**	**12,7**	**44,8**	**13,4**
Moins de 45 ans	75 600	22 000	236 500	32,0	9,3	29,1	7,1
45 à 64 ans	131 000	60 600	505 500	25,9	12,0	46,3	14,2
65 ans et plus	137 700	83 300	468 500	29,4	17,8	60,5	25,2

Source : Enquête sur la sécurité financière, 1999

L'occupation de longue durée des familles aînées et la plus-value de leurs maisons qui en découle peuvent se traduire par des augmentations de l'impôt foncier. En prenant le taux d'imposition moyen de 1,22 % à l'échelle du pays (Chawla et Wannell, 2003) comme repère approximatif, on constate que les propriétaires aînés ont payé environ 1 000 $ d'impôt foncier en 1999 sur la plus-value. Cela peut présenter un problème pour certains aînés à revenu fixe. Par contre, les gains en capital sur la résidence principale ne sont pas sujets à l'impôt sur le revenu, alors la plus-value peut constituer une contribution directe au patrimoine familial. En outre, neuf propriétaires aînés sur dix n'ont plus à effectuer de paiements hypothécaires mensuels, ce qui, en moyenne, dépasse largement les paiements de l'impôt foncier. Par exemple, parmi tous les propriétaires ayant des hypothèques, les paiements hypothécaires annuels (9 500 $) s'établissaient, en moyenne, à plus de cinq fois la facture annuelle de l'impôt foncier (1 700 $).

Les propriétaires aînés ont plus de revenu et de patrimoine que les locataires

Dans toute discussion sur la réforme fiscale, il faut également examiner la situation financière générale des différents groupes. Concernant l'impôt foncier, le groupe de comparaison pour les propriétaires serait celui des locataires puisque différents mécanismes seraient nécessaires pour avoir des avantages équivalents.

Les propriétaires aînés avaient beaucoup plus de revenus (41 000 $) que les locataires aînés (23 000 $) et ils avaient accumulé plus du triple de leur patrimoine (tableau 3). Même si l'on soustrait la valeur nette du logement, qui représente 30 % du patrimoine des propriétaires aînés, les autres biens qu'ils possèdent représentaient plus du double de ceux des locataires.

Tableau 3 : Revenu et patrimoine familial moyen par âge du soutien économique principal

		Propriétaires		
	Locataires	Total	Sans hypothèque	Avec hypothèque
65 ans et plus				
Familles	732 100	1 499 600	1 353 000	146 700
Revenu ($)	23 000	40 900	40 400	44 900
Patrimoine ($)	116 200	438 200	446 200	364 200
Moins de 65 ans				
Familles	4 097 100	5 862 100	2 021 500	3 840 600
Revenu ($)	30 800	68 900	71 800	67 300
Patrimoine ($)	47 100	357 500	572 700	244 200

Source : Enquête sur la sécurité financière, 1999

L'inégalité augmente avec la durée d'occupation

La distribution du revenu brut des familles propriétaires devient plus inégale à mesure que la durée d'occupation de la maison augmente. Le coefficient de Gini — un indicateur qui augmente à mesure que l'inégalité augmente — était de 0.320 pour les familles ayant vécu dans leur maison moins de 5 ans, contre 0.409 pour celles ayant vécu dans leur maison au moins 30 ans. Les années de résidence reflètent aussi le vieillissement du principal soutien de famille. Ainsi la distribution du revenu devient plus inégale avec l'âge du soutien principal. Cela signifie que l'inégalité du revenu brut serait plus élevée chez les personnes âgées que chez les personnes de moins de 65 ans; cela est confirmé par des coefficients de Gini de 0,377 et 0,332 respectivement.

Peu importe le concept de revenu utilisé, l'inégalité du revenu familial a augmenté avec la durée d'occupation. La relation était relativement moins prononcée pour les familles âgées que pour les familles non âgées. Le coefficient de Gini du revenu familial net était de 9 % plus élevé pour les aînés ayant longtemps occupé leur maison que pour ceux ayant occupé la leur moins de 5 ans. La différence comparable chez les non-âgés était de 30 %.

L'impôt sur le revenu réduit l'inégalité du revenu familial — le coefficient de Gini calculé à partir du revenu brut est toujours plus élevé que celui calculé après soustraction de l'impôt sur le revenu. Par contre, l'impôt foncier accroît l'inégalité, le coefficient de Gini étant toujours plus élevé après soustraction de l'impôt foncier.

Coefficients de Gini selon la durée d'occupation et différents concepts de revenu

	Total avant-impôts	Moins l'impôt foncier	Moins l'impôt sur le revenu	Moins les impôts foncier et sur le revenu
Occupation				
Ensemble des familles	0,356	0,363	0,316	0,324
Moins de 5 ans	0,320	0,326	0,288	0,295
5-14 ans	0,342	0,349	0,305	0,312
14-29 ans	0,370	0,378	0,325	0,333
30 ans et plus	0,409	0,420	0,353	0,364
Soutien économique principal de 65 ans et plus	0,377	0,387	0,314	0,323
Moins de 5 ans	0,342	0,352	0,295	0,305
5-14 ans	0,350	0,360	0,303	0,313
14-29 ans	0,377	0,387	0,313	0,322
30 ans et plus	0,395	0,406	0,322	0,331
Soutien économique principal de moins de 65 ans	0,332	0,338	0,298	0,304
Moins de 5 ans	0,312	0,318	0,281	0,288
5-14 ans	0,327	0,332	0,292	0,298
14-29 ans	0,347	0,353	0,307	0,314
30 ans et plus	0,390	0,399	0,365	0,376

Source : Enquête sur la sécurité financière, 1999

Des facteurs démographiques peuvent expliquer en partie l'écart de patrimoine entre les propriétaires aînés et les locataires aînés. Le locataire moyen était d'environ deux ans plus âgé que le propriétaire moyen; par conséquent, il a peut-être épuisé plus d'économies.[2] En outre, les familles aînées occupant des logements locatifs étaient plus petites (1,3 personne en moyenne) que les familles de propriétaires (1,8 personne). Cependant, utiliser une mesure par personne ou un équivalent laisserait encore un écart appréciable à la fois dans le revenu et le patrimoine entre locataires et propriétaires.[3]

Locataires et propriétaires à faible revenu

Parmi les familles aînées qui étaient en deçà du seuil de faible revenu, les revenus des locataires et des propriétaires étaient très semblables : 12 000 $ et 14 000 $ respectivement. Les familles locataires étant un peu plus petites (1,1 par rapport à 1,4), leur revenu par personne était en réalité plus élevé. D'autre part, les propriétaires à faible revenu possédaient presque 10 fois plus de biens que les locataires. Même si l'on soustrait la valeur nette du logement, les propriétaires à faible revenu possédaient presque cinq fois plus de biens que les locataires à faible revenu. En outre, parmi les familles aînées à faible revenu, le facteur âge est inversé : les propriétaires avaient, en moyenne, un an et demi de plus que les locataires.

Les familles à faible revenu dont le principal soutien a moins de 65 ans reçoivent souvent des paiements de transfert et des remboursements de taxe. En 1999, leurs revenus étaient semblables à ceux des familles aînées à faible revenu; un peu plus élevés pour les propriétaires, un peu plus bas pour les locataires. Cependant, leurs familles étant plus grandes, leur revenu par personne ou revenu équivalent-ajusté serait beaucoup plus bas que celui des familles aînées. Si les biens des jeunes propriétaires à faible revenu s'élèvent aux trois quarts de ceux de leurs homologues aînés, les biens

Tableau 4 : Paiements hypothécaires, impôt foncier et loyer en pourcentage du revenu selon l'âge du soutien économique principal*

		Propriétaires	
	Locataires	Sans hypothèque	Avec hypothèque
65 ans et plus	732 100	1 350 700	144 400
Hypothèque	...	...	14,3
Impôt foncier	...	4,3	3,7
Loyer	29,2	...	...
Revenu moyen et élevé	558 700	1 282 500	137 500
Hypothèque	...	...	14,0
Impôt foncier	...	4,2	3,6
Loyer	27,0	...	...
Revenu bas	173 400	68 200	6 900
Hypothèque	...	...	43,1
Impôt foncier	...	11,7	12,4
Loyer	43,5	...	...
Moins de 65 ans	4 097 100	2 021 500	3 840 600
Hypothèque	...	...	14,3
Impôt foncier	...	2,8	2,6
Loyer	20,2	...	...
Revenu moyen et élevé	2 589 200	1 867 600	3 632 100
Hypothèque	...	...	13,7
Impôt foncier	...	2,7	2,5
Loyer	16,1	...	...
Revenu bas	1 508 000	153 900	208 500
Hypothèque	...	...	54,8
Impôt foncier	...	13,2	9,5
Loyer	48,7	...	...

Source : Enquête sur la sécurité financière, 1999
** Non compris les familles propriétaires qui n'ont pas déclaré d'impôt foncier.*

des locataires jeunes s'élèvent à moins de la moitié des biens des locataires aînés. La différence d'âge entre locataires et propriétaires est néanmoins beaucoup plus grande (9,8 ans) parmi les familles non aînées à faible revenu, de sorte que la jeunesse relative des locataires constitue un facteur important de leur manque de patrimoine.

Loyer, paiements d'hypothèque et impôt foncier des familles à faible revenu

Parmi les familles à faible revenu, les locataires paient près de la moitié de leur revenu en loyer : 43 % des familles aînées, 49 % des familles dont le principal soutien a moins de 65 ans (tableau 4). Concernant les familles à faible revenu qui possèdent une maison, si elles paient encore une hypothèque, le fardeau relatif des coûts est beaucoup plus élevé. Celles libérées d'hypothèque dépensent 12 % à 13 % de leur revenu en impôt foncier. Celles qui doivent payer une hypothèque dépensent généralement plus de la moitié de leur revenu pour l'ensemble de l'hypothèque et des paiements d'impôt : 56 % pour les familles aînées et 65 % pour les familles dont le principal soutien a moins de 65 ans.

En fait, les familles à faible revenu qui paient une hypothèque font face à un fardeau relatif encore plus important que le laisse supposer cette comparaison. Par exemple, les propriétaires paient les services publics séparément, tandis que, pour la plupart des locataires, ces services sont compris dans le loyer. De même, les propriétaires paient des primes d'assurance plus élevées que les locataires puisqu'ils doivent payer pour le bâtiment en plus de son contenu. Des calculs approximatifs montrent que ces deux dépenses absorberaient environ 15 % à 20 % du revenu des propriétaires à faible revenu, par rapport à moins de 6 % pour les locataires[4].

Alors, en général, les propriétaires à faible revenu sans hypothèque dépensent environ le tiers de leur revenu en coûts d'habitation, contre environ la moitié dans le cas des locataires à faible revenu. Selon les données, les familles à faible revenu ayant une hypothèque pourraient dépenser plus des trois quarts de leur revenu en coûts de logement, ce qui démontre que, sans doute, beaucoup d'entre elles puisent dans leurs économies pour demeurer dans leurs maisons.

Conclusion

En 1999, environ neuf propriétaires aînés sur dix avaient complètement remboursé leur hypothèque. N'ayant plus d'hypothèque à payer et grâce à la valeur nette de leur logement, ces propriétaires paient des coûts d'habitation relativement bas (y compris l'impôt foncier) et sont financièrement plus à l'aise que les locataires aînés ou les propriétaires plus jeunes.

En outre, parmi les familles à faible revenu, les propriétaires sans hypothèque étaient relativement avantagés comparativement aux locataires et surtout par rapport aux propriétaires payant encore une hypothèque. Cependant, moins de 10 000 familles aînées à faible revenu payaient encore une hypothèque comparativement à plus de 200 000 familles à faible revenu dont le principal soutien avait moins de 65 ans. Ces chiffres, en revanche, perdent de leur importance si on les compare au grand nombre de locataires à faible revenu (plus de 1,5 million de familles). Ces familles (aînées ou jeunes) dépensent environ la moitié de leur revenu en coûts de logement.

Ces données ne reflètent pas la montée en flèche des prix d'habitation depuis 1999. Entre les premiers trimestres de 1999 et 2004, le prix des nouvelles maisons a augmenté de plus de 18 % et le prix de revente, d'un tiers[5]. Étant calculé comme pourcentage de la valeur de la maison, l'impôt foncier a probablement grimpé d'un montant semblable, à supposer un taux d'imposition constant. Par contre, l'Indice des prix à la consommation a progressé de moins de 13 % au cours de la même période. L'impôt foncier est donc probablement devenu davantage un fardeau pour les personnes à revenu fixe.

Néanmoins, grâce à un taux d'impôt foncier moyen de 1,22 %, la valeur nette du logement a monté de 1 000 $ pour chaque augmentation de 12 $ de la facture de l'impôt. Cette valeur accrue présente quelques options aux propriétaires. Par exemple, ils peuvent vendre leur propriété et déménager dans une maison moins chère ou un condominium, ou encore, dans un logement locatif. L'hypothèque inversée et les lignes de crédit garanties en fonction de la valeur de la maison sont également disponibles, fournissant un revenu aux propriétaires qui veulent demeurer dans leur maison.

Un certain nombre de propositions concernant le financement de l'administration municipale sont actuellement à l'étude dans différents territoires et provinces, mais à moins qu'elles aboutissent à de gros changements dans la structure de l'impôt foncier, il est peu probable que la répartition du fardeau des coûts du logement change sensiblement.

Perspective

Notes

1 La capacité de payer suppose que ceux qui paient plus d'impôt sur le revenu ont un revenu plus élevé. Les familles à très faible revenu sont même exemptées de cet impôt. D'autres stipulations découlant du régime d'impôt sur le revenu comprennent la valeur nette, l'attribution, le rendement et la redistribution du revenu. Pour en savoir plus sur ces concepts, voir Boadway et Kitchen (1999).

2 Cependant, Williams (2003) a démontré que la plupart des aînés continuent à épargner même pendant les années de l'âge d'or.

3 Les échelles d'équivalence tiennent compte des économies d'échelle relatives aux dépenses partagées du ménage. Les échelles varient et leur application au patrimoine n'est pas bien développée. Celle-ci dépasse donc la portée de cet article.

4 Des données sur les paiements des services publics et des assurances ont été recueillies dans le cadre de l'Enquête sur la sécurité financière, mais le taux de non-réponse a été relativement élevé, rendant les estimations détaillées non fiables.

5 Les augmentations des prix de revente sont basées sur les chiffres publiés par la Banque du Canada à partir de l'indice des prix de revente de Royal Lepage.

Documents consultés

BOADWAY, Robin W. et Harry M. KITCHEN. *Canadian Tax Policy*, 3e édition, document n° 103, Association canadienne d'études fiscales, Toronto, 1999.

CHAWLA, Raj K. et Ted WANNELL. « L'impôt foncier », *L'emploi et le revenu en perspective*, n° 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada, édition en ligne de juillet 2003, Ottawa.

MASLOVE, Allan M. *L'incidence des impôts au Canada*, Conseil économique du Canada, Ottawa, 1973.

ONTARIO FAIR TAX COMMISSION (OFTC). *Fair taxation in a changing world*, Presses de l'Université de Toronto, 1993.

STATISTIQUE CANADA. *Statistiques sur le secteur public, 2001-2002*, n° 68-213-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2003.

STATISTIQUE CANADA, *Le revenu au Canada*, n° 75-202-XPF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 1998.

WILLIAMS, Cara. « Les personnes âgées et leurs finances », *L'emploi et le revenu en perspective*, n° 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada, édition en ligne de novembre 2003, Ottawa.